

Gemeinderatsdrucksache 111/2010
Stadtbauamt/ -mo/ba-
Sitzungsdatum 26. Oktober 2010

Vorlage an:

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Vorhaben bezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Nördliche Innenstadt“ in Bad Urach mit Ausweisung eines Sondergebiets für das Einkaufszentrum Elsach-Center im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

- Entwurfsbilligung Änderungen im Planteil, Textlichen Festsetzungen, Begründung und den Örtlichen Bauvorschriften
- Abwägungsbeschluss Anregungen der Öffentlichkeit (Bürgeranregungen) und Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange

Bezug: GR-Drucksache 3/2009 GR-Drucksache 55/2009
GR-Drucksache 67/2009 GR-Drucksache 23/2010

Befangen: Stadtrat Damzog
Stadtrat Haas
Stadtrat Spingler

Anlagen:

- Anlage 1 Abwägung der eingegangenen Anregungen der Bürgerinnen und Bürger
(liegt den Gemeinderätinnen und -räten bereits vor)
- Anlage 2 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB)
(liegt den Gemeinderätinnen und -räten bereits vor)
- Anlage 3 Bebauungsplanentwurf zeichnerischer Teil, unmaßstäblich, Stand vom 12.10.2010(DIN A4) (2 Seiten)
- Anlage 4 Ergänzung Auswirkungsanalyse GMA vom 21.10.2010

Den Fraktionen und der GAL wurden zusätzlich folgende Unterlagen übersandt: Vorhaben bezogener Bebauungsplanentwurf „Nördliche Innenstadt“ vom 12.10.2010 (maßstabsgerecht) mit Textteil und Begründung, Örtliche Bauvorschriften, sowie Gutachten einzelner Fachdisziplinen, wie:

1. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a BauGB
2. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Fachmärkten in Bad Urach
3. Lärmschutzgutachten Elsach-Center, Konzeption Seilerweg
4. Verkehrsuntersuchung Elsach-Center
5. Gewässergutachten Renaturierung und Hochwasserfreilegung der Elsach und Erms
6. Luftqualitätsgutachten Bad Urach

Beschlussantrag:

1. Dem geänderten Vorhaben bezogenen Bebauungsplanentwurf „Nördliche Innenstadt“ mit textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 12.10.2010 wird zugestimmt.
2. Dem geänderten Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.10.2010 wird zugestimmt.
3. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der Bürgerbeteiligung sowie der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß der Stellungnahmen der Verwaltung in den Anlagen 1 und 2 (Tabellarische Übersichten).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis dieses Beschlusses erneut eine Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange entsprechend dem Baugesetzbuch für den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt“ und die Örtlichen Bauvorschriften durchzuführen.
5. Die Planunterlagen werden vom 08.11.2010 bis 10.12.2010 im Foyer des Rathauses öffentlich ausgelegt. Im Rahmen dieser erneuten Auslegung können gemäß §4a, Absatz 3, Satz 2 BauGB, nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans „Nördliche Innenstadt“ Anregungen der Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger) sowie der Träger öffentlicher Belange vorgebracht werden.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Chronologie

Vorstellung Konzeption EKZ Elsach-Center und Ergebnisse städtebauliche Gutachten

Am 27.01.2009 wurden in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates die Ergebnisse der 3 städtebaulichen Gutachten / Mehrfachbeauftragungen und die Konzeption eines Einkaufszentrums (EKZ) auf den Flächen Groß-Areal, ehemalige Brauerei Quenzer und ehemaliger städtischer Bauhof, vorgestellt und beraten.

Der Gemeinderat beauftragte die Verwaltung, mit der Fa. ACTIV-Immobilien GmbH Verhandlungen zur Vorbereitung des Bauleitplanungsverfahrens mit dem Ziel der Erstellung eines Einkaufszentrums zu führen.

Die 3 städtebaulichen Gutachten und die Konzeption eines Einkaufszentrums in der Nördlichen Innenstadt, wurden vom 02.02.2009 bis einschließlich 20.02.2009 im Foyer des Rathauses öffentlich ausgestellt.

Öffentliche Information zum Sachstand Nördliche Innenstadt

Am 19.05.2009 wurde über den Sachstand „Nördliche Innenstadt“ informiert, insbesondere zu Verkaufs-, Handels-, Dienstleistungs- und Wohnflächen, sowie den geplanten Branchenmix. Weitere Themen waren: Verkehrliche Erschließung, durchgän-

gige Erschließungsstraße, Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, Auswirkungsanalyse / GMA- Gutachten und das weitere Verfahren der Bauleitplanung.

Aufstellungsbeschluss

Am 16.06.2009 hat der Gemeinderat der Stadt Bad Urach in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt“ gefasst. Dieser wurde am 19.06.2009 im Uracher bekannt gemacht.

Bürgerinformation

Am 10.02.2010 wurde in der Festhalle Bad Urach das gesamte Vorhaben „Nördliche Innenstadt“ inklusive der erforderlichen Gutachten ausführlich der Öffentlichkeit vorgestellt. Während dieser Vorstellung hingen sämtliche Planunterlagen und die erforderlichen Gutachten aus.

Vom 15.02.2010 bis einschließlich 05.03.2010 wurden die gesamten Unterlagen im Foyer des Rathauses ausgestellt.

Billigungsbeschluss und Auslegungsbeschluss

Am 23.03.2010 wurde in der Sitzung des Gemeinderates der „Vorhaben bezogene Bebauungsplanentwurf Nördliche Innenstadt“ gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend dem Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Beteiligungsverfahren

Das Beteiligungsverfahren erfolgte nach amtlicher Bekanntmachung vom 26.03.2010 durch Planauslage im Rathaus Bad Urach im Zeitraum vom 06.04.2010 bis einschließlich 07.05.2010.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 16.04.2010 schriftlich benachrichtigt und um Stellungnahme bis 21.05. 2010 gebeten.

Die im Rahmen der Anhörung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger) und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und deren Behandlung sind in den beigefügten Übersichtstabellen (Anlage 1 und Anlage 2) dargestellt.

Durch die erfolgten Ergänzungen und Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die Anregungen der Träger öffentlicher Belange zum Verfahren und zu den Inhalten des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes werden zudem in öffentlicher Sitzung durch die jeweiligen Fachplaner im Einzelnen dargelegt und erörtert werden.

Ergänzungen und Änderungen zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan (VEP) „Nördliche Innenstadt“

Die Änderungen und Ergänzungen des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanentwurfs „Nördliche Innenstadt“ Stand 12.10.2010, resultierend aus den eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind in die Planunterlagen (Zeichnerischer Teil Vorhaben bezogener Bebauungsplan), Textteil

und Begründung sowie Örtlichen Bauvorschriften, durch das Planungsbüro FP 7 / Stuttgart, eingearbeitet.

Die nachfolgend aufgeführten 6 Anlagen, sind ebenfalls Bestandteile des Vorhaben bezogenen Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt“. Auch hier sind die Änderungen und Ergänzungen Stand 12.10.2010, zum Stand vom 23.03.2010, dargestellt.

Ebenso wurde die Ergänzung der Auswirkungsanalyse der GMA vom 21.10.2010, in die Begründung eingearbeitet.

Anlagen zum „Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nördliche Innenstadt“:

Anlage Nr. 1

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a BauGB mit integrierter artenschutzrechtlicher Einschätzung gemäß § 42 BNatSchG und integrierter Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den Bereich nördlich der Elsach

Waltraud Pustal Landschaftsökologie und Planung

Pfullingen, 16.06.2009 / 04.02.2010 / 09.02.2010 / Ergänzung vom 30.08.2010

Anlage Nr. 2

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Fachmärkten in Bad Urach

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg, Oktober 2009 / Ergänzung vom 21.10.2010

Anlage Nr. 3

Lärmschutzgutachten Elsach-Center, Konzeption Seilerweg

ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Riedlingen, Februar 2010 / Ergänzung vom 06. August 2010

Anlage Nr. 4

Verkehrsuntersuchung Elsach-Center

Planungsgruppe Kölz

Ludwigsburg, 16. November 2009

Anlage Nr. 5

Gewässergutachten Renaturierung und Hochwasserfreilegung der Elsach u. Erms

FRITZ Planung GmbH Bad Urach, Dezember 2009

Anlage Nr. 6

Luftqualitätsgutachten Bad Urach; Projekte Elsach-Center + Seilerweg;

DWD Deutscher Wetterdienst, Abteilung Klima- und Umweltberatung Freiburg, 2. Juli 2010

Verfahren

Die Änderungen und Ergänzungen im Vorhaben bezogenen B-plan „Nördliche Innenstadt“ Stand 12.10.2010, gegenüber dem Stand der Entwurfsbilligung vom 23.03.2010 sind aufgeführt und den jeweiligen Bestandteilen des Bebauungsplanes, der Gutachten und Stellungnahmen zugeordnet.

Von der Verwaltung ist nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vorgesehen, die erneute Auslegung, Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher

Belange, durchzuführen. Im Rahmen dieser erneuten Auslegung können, gemäß §4a, Absatz 3, Satz 2 BauGB, nur zu den Änderungen des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes „Nördliche Innenstadt“, Anregungen der Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger) sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB) vorgebracht werden.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgt über die Dauer von 1 Monat, im Zeitraum ab 08.11.2010 bis einschließlich 10.12.2010, im Foyer des Rathauses.

Auswirkungsanalyse / GMA Gutachten / Überschreitung Obergrenzen Verkaufsflächen für Lebensmittel

Außerhalb der Veränderungen und Ergänzungen des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes „Nördliche Innenstadt“ durch die Einarbeitung der Anregungen der Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange, haben sich weitere Sachverhalte ergeben die eine Änderung / Ergänzung der Auswirkungsanalyse / GMA –Gutachten erforderlich machen.

Sachverhalt:

In der Auswirkungsanalyse der GMA, Stand Oktober 2009, ist dargestellt, dass für die Stadt Bad Urach ein Flächenpotential als Verkaufsflächen für Lebensmittel, mit der Obergrenze von 3.500qm, vorhanden ist. Dies bezieht sich auf die Standorte Seilerweg und Nördliche Innenstadt / Elsach- Center.

Diese Flächenangaben, 3.500qm Obergrenze Verkaufsflächen für Lebensmittel, bildet die Grundlage für das gesamte Vorhaben bezogene B-Plan-Verfahren „Nördliche Innenstadt“ und die darin beinhalteten planerisch festgelegten Verkaufsflächen und Verkaufsflächen-Obergrenzen.

Während des gesamten B-Plan - Verfahrens Nördliche Innenstadt und dem Prozess der Erarbeitung der Stellungnahmen zu den Abwägungen, wurde seitens der GMA im Wesentlichen die Einhaltung der in der Auswirkungsanalyse Oktober 2009 definierten Verkaufsflächen-Obergrenzen für Lebensmittel in Höhe von 3.500qm für die Standorte Nördliche Innenstadt und Seilerweg, mit einer leichten Überschreitung von 100qm, bestätigt.

Mit Schreiben vom 04.10.2010 der GMA /Ludwigsburg an die Stadt Bad Urach, wird seitens der GMA erstmals eine neue Verkaufsflächenbilanz für Lebensmittel in Höhe von 4.000qm für die Standorte Nördliche Innenstadt / Elsach-Center und Seilerweg aufgestellt.

Dies bedeutet eine Überschreitung von 500 qm der in der Auswirkungsanalyse Oktober 2009 festgesetzten Obergrenzen für Verkaufsflächen von Lebensmitteln (3.500qm).

Mit Schreiben vom 15.10.2010 verweist die GMA auf die in ihrem Gutachten / Auswirkungsanalyse 2009 dargestellten Sachverhalte, dass das rechnerisch ermittelte Flächenpotential für Lebensmittelmärkte in Höhe von 3.500qm eine rein formale Betrachtung ist und dass auch aus Teilorten von St. Johann traditionell Kaufkraftzuflüsse vorhanden sind, die in der Analyse nicht berücksichtigt sind, aber dennoch dem Einzelhandel zur Verfügung stehen.

Ebenso, dass eine Überschreitung der rechnerischen 3.500qm Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich möglich ist, ohne dass dadurch Auswirkungen auf die Nachbarkommunen zu erwarten wären.

Des Weiteren könnte die Gesamtverkaufsfläche auch dann überschritten werden, wenn dadurch ein attraktiver Anbieter in der Innenstadt geschaffen werden könnte, der durch seine Frequenz sich auch positiv auf die bestehenden klein strukturierten Anbieter auswirkt.

Die GMA weist darauf hin, dass die Auswirkungsanalyse vom Oktober 2009 uneingeschränkt Gültigkeit hat. Die darin enthaltenen Ergebnisse wurden von übergeordneten Behörden in dieser Form akzeptiert.

Auch eine Überschreitung von 500qm, ändert an den fundamentalen Aussagen der Untersuchung nichts, da bei den ausgewiesenen 3.500qm die Sonderfaktoren Tourismus, Arbeitsplätze, usw. noch gar nicht berücksichtigt sind.

Die von der GMA erstellten Auswirkungsanalyse Stand 2009. wurde diesbezüglich ergänzt und in die Abwägung ebenfalls eingearbeitet.